

## **PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA ZONE-LEVIER BOTANIQUE**

### **Avis de la Commission régionale de développement**

**26 octobre 2006**

#### **Généralités**

La Commission apprécie le processus innovateur de mise en place pour ce premier schéma directeur, d'une démarche participative dès la conception. Elle souligne toutefois pour le futur et du fait de l'absence d'enquête publique dans le processus d'élaboration du schéma directeur, la nécessité d'informer au mieux et de consulter réellement tous les acteurs concernés.

Le périmètre du schéma directeur reprend le contour de la zone-levier n°6 du PRD qui est également couverte par la ZIR n°11 du PRAS. D'un point de vue juridique, le fait d'être inscrit en ZIR implique que, en l'absence de PPAS, les travaux envisagés doivent répondre aux prescriptions des zones de forte mixité ainsi qu'à la clause 0.9. La Commission recommande au Gouvernement que, dans le cadre de l'élaboration du PPAS, le périmètre soit élargi afin d'intégrer le bâtiment Dexia sis rue Montagne de l'Oratoire, dans la perspective d'y implanter du logement et d'assurer ainsi une continuité du logement jusqu'à la cathédrale, tout en confortant le pôle logement de la Cité.

La Commission considère que le schéma directeur répond au programme de la ZIR et aux priorités du PRD.

Bien qu'il n'y ait pas de référence formelle au plan IRIS, la Commission constate que les données relatives à la mobilité sont implicitement intégrées dans l'étude de mobilité jointe en annexe. La Commission souhaite que les conclusions tirées en matière de mobilité soient intégrées dans le document principal.

La Commission fait remarquer que la réflexion sur l'implantation de commerces ou de parkings risque d'être d'actualité dans tous les schémas directeurs à l'étude. Les commerces peuvent être un outil d'attractivité et un facteur d'animation. Ils peuvent être un élément pour la revitalisation des sites concernés. De la même manière, les parkings doivent aussi être envisagés en cohérence avec la politique de mobilité de la Région.

De manière générale, pour les autres projets de schémas directeurs, la Commission affirme la nécessité d'établir une cohérence avec les différents plans régionaux et soulève le problème général de coordination des schémas directeurs avec les outils existants, notamment, les plans et schémas de développement existants ou en cours comme celui du développement commercial de la Région de Bruxelles-

Capitale, le Plan Iris 2 des déplacements,... qui couvrent le territoire de la zone, afin de bien intégrer les projets dans leur contexte général.  
La référence à ces documents devrait figurer dans le projet de schéma directeur et non dans les documents annexes.

### **Procédure d'élaboration du Schéma Directeur**

La Commission apprécie le processus de consultation et de participation des différents acteurs développé pour l'élaboration du schéma directeur. Cependant, elle constate que des interlocuteurs représentatifs des milieux économiques n'ont pas été consultés.

C'est ainsi que le Groupement des commerçants du Centre de Bruxelles (GCCB) et les représentants régionaux des milieux économiques n'ont pu se prononcer sur les options préconisées en matière commerciale.

La Commission considère qu'elle est le lieu où peuvent se prononcer les acteurs économiques régionaux car ils en font partie. A cet égard, la Commission souhaite que, tout en conservant compétence de la délivrance d'un avis sur le projet terminé, les projets de schéma directeur lui soient présentés à mi-parcours de leur élaboration pour qu'elle puisse être informée à temps sur les grandes orientations retenues et donner son avis.

### **Examen des objectifs**

La Commission soutient les 4 objectifs énoncés dans le schéma directeur.

Pour l'ensemble des objectifs, la Commission met l'accent sur la nécessité d'aborder l'aspect de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de façon globale et cohérente. En l'espèce, l'implantation d'un ascenseur sur le site témoigne de la prise en compte de cette question mais doit être approfondie dans une perspective d'accessibilité complète.

### **Options d'intervention**

#### **Espaces publics aux abords de la Cité administrative**

La Commission approuve unanimement les options d'aménagement préconisées, à l'exception des points ci-dessous (carrefour Botanique/Pacheco/St Lazare, réaménagement Bd Pacheco), sur lesquels elle émet un avis partagé.

Toutefois, étant donné que le PPAS est un document réglementaire dont la procédure de modification est longue et lourde, les espaces publics ne font généralement pas l'objet ni de description ni de prescriptions détaillées. Comme l'aménagement des espaces publics tient une place prépondérante dans le cas de la Cité administrative, la Commission souhaite que soit prévue, complémentairement au PPAS, une étude spécifique visant à détailler les options défendues par le schéma directeur et déterminant des options d'aménagement des espaces publics en ce compris, une première approche de leur définition formelle.

### *Création d'un carrefour Botanique / Pacheco/ Saint Lazare*

Dans le programme de la ZIR 11 couvrant la Cité Administrative, il est explicitement demandé que l'accès vers le boulevard saint Lazare soit maintenu.

**15 membres** s'accordent à considérer que la proposition du schéma directeur respecte cette condition puisque bien que le tunnel soit supprimé, un accès en surface est maintenu entre Pacheco et Saint Lazare. De plus, la faible densité de trafic et l'amélioration des accès au Jardin Botanique justifient cette option.

**5 membres** émettent les craintes que l'aménagement proposé réduise l'accessibilité et la fluidité du trafic considérant que la liaison automobile n'aura plus la même facilité.

D'autre part, parmi ceux-ci, certains estiment de plus que ce qui figure dans les annexes à propos de la mobilité n'est pas suffisant et que le problème devrait être étudié avec notamment des simulations du modèle de trafic.

### *Réaménagement des boulevards Pacheco et Berlaimont en faveur d'un meilleur partage de l'espace public.*

**13 membres** appuient la proposition de réaménagement du boulevard à deux fois une bande, dans la continuité des boulevard de l'Impératrice et du Berlaimont pour en faire un boulevard urbain, en cohérence avec l'aménagement du Pentagone.

**6 membres** insistent pour que la proposition de réaménagement du Boulevard Pacheco maintienne un gabarit conforme à la fonction du boulevard, qui constitue l'un des accès principaux au centre ville depuis la petite ceinture, et assure en outre la desserte du parking à grande capacité de la Cité administrative ainsi que celle du quartier de la gare centrale et de son parking.

La réduction de ce gabarit à une bande de circulation dans chaque sens, et l'objectif clairement annoncé par le projet, de dissuader le surcroît de trafic résultant de la réhabilitation de la Cité par un sous-dimensionnement de la voirie, ne répondent pas à cette préoccupation.

Parmi ces derniers, 5 membres estiment de plus, qu'il y a lieu de prendre également en compte d'autres projets en discussion, comme par exemple le réaménagement des boulevards du centre.

### **Options d'intervention générales relatives à l'espace ouvert**

La Commission approuve unanimement les options d'aménagement préconisées, à l'exception des points ci-dessous sur lesquels elle émet un avis partagé.

**15 membres** soutiennent le projet et la valorisation de l'esplanade comme espace public d'observatoire du panorama de Bruxelles et considèrent nécessaire de maintenir le caractère polyvalent de l'usage de l'espace public.

**2 membres** pensent qu'il serait utile de restructurer l'esplanade soit en de multiples paliers soit en abaissant son niveau à un niveau intermédiaire pour améliorer la perception visuelle et assurer une meilleure accessibilité entre le haut et le bas de la

ville. Ils actent les conséquences d'un tel aménagement sur l'organisation et la capacité du parking et les conséquences sur la structure portante.

#### *Maintien et restauration du Jardin Péchère*

La Commission constate une contradiction entre les versions française et néerlandaise du texte.

**3 membres** souhaitent que soit exprimée explicitement la volonté du maintien et de la restauration du jardin Péchère.

Le reste de la Commission s'accorde sur les options exprimées dans la version française.

### **Options générales de réorganisation**

La Commission approuve unanimement les options d'aménagement préconisées, à l'exception des points ci-dessous :

#### *Démolition de l'immeuble G.*

La question de la démolition du bâtiment G et l'implantation d'une nouvelle tour de logements ont été examinés attentivement.

Compte-tenu des arguments développés par l'auteur de projet, **13 membres** partagent l'option de la démolition. Ils sont sensibles à l'implantation des logements dans les meilleures conditions à cet endroit.

**3 membres** s'opposent à la démolition. Ils estiment que l'impossibilité de convertir les immeubles de bureaux en logements n'est pas suffisamment démontrée et que dès lors, la démolition de l'immeuble G motivée par la nécessité d'implanter 48.000 m<sup>2</sup> de logement peut être mise en cause. Les autres arguments techniques invoqués pour la démolition ne sont pas pertinents puisqu' alors il aurait fallu également démolir les immeubles D et F.

#### *Implantation d'un nouvel immeuble de logement à l'endroit de l'immeuble G et le long de la rue Montagne de l'Oratoire*

L'implantation et le gabarit de la construction projetée ne font pas l'objet d'un accord unanime.

**3 membres** s'interrogent sur l'influence de la nouvelle implantation de l'immeuble éventuellement à construire par rapport à l'implantation d'origine et mettent en cause son impact sur la perspective depuis la Colonne du Congrès.

La Commission constate que l'absence de mixité (logement) dans les bâtiments D et F et dans la Tour des Finances rend cette partie du site inoccupée en soirée et posera des problèmes de sécurité et de manque d'animation, y compris pour le nouvel accès métro.

La Commission est par contre partagée sur les réponses à apporter, certains considérant difficilement gérable une mixité verticale des immeubles.

*Maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée des immeubles D et F le long de la rue Rivoli et Implantation de commerces/équipements à front de rue Bd Pacheco*

La Commission demande à ce que soit étudié le lien entre le schéma directeur Botanique et le schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale , mais les résultats de cette étude ne sont pas disponibles.

La Commission considère que, compte-tenu des contraintes techniques empêchant de réaliser des logements sur le Pacheco, la dynamisation du boulevard Pacheco n'est possible qu'en y implantant des commerces ou des équipements.

Considérant les recommandations du PRD visant à préserver le tissu commercial existant, la Commission recommande que le mix commercial prévu sur la Cité Administrative ne déforce pas les noyaux commerçants existants du centre ville. L'implantation d'horeca n'est pas visée par cette remarque.

Certains membres de la Commission tiennent à mettre l'accent sur la priorité 6 du PRD. Ils estiment que les produits de comparaison et de sélectivité doivent être implantés dans des noyaux commerciaux proches existants et que, seuls des commerces de proximité et l'Horeca devraient être intégrés sur le site.

*Maintien et réorganisation interne des parkings A et B dans leurs structures actuelles*

La Commission approuve le maintien du parking existant. Compte-tenu de la présence d'activités culturelles à proximité (Botanique, Cirque Royal, etc...), elle préconise que soit étudiée la possibilité d'exploitation mixte du parking selon des tranches horaires journée/soirée .

Si le dossier prévoit bien un emplacement de parking par nouveau logement, la Commission demande que ces parkings soient bien situés au plus proche des logements.

### **Opérationnalité du schéma directeur Botanique**

Une attention particulière doit être apportée aux rôles respectifs des acteurs pour la gestion des espaces publics. En effet, il s'agit d'une propriété privée grevée par des servitudes de passage. Jusqu'à ce jour, l'IBGE était chargé de l'entretien des jardins : le schéma directeur doit établir des propositions claires pour la gestion des espaces publics à l'avenir et déterminer si l'accès au public peut constituer une compensation à la gestion d'un espace privé par un service public.

La Commission constate l'importance des fonds publics à injecter dans la réalisation du schéma-directeur, or ce dernier a une valeur indicative et donc non obligatoire, en particulier pour le partenaire privé.

Aussi, pour garantir la contribution de ce dernier à la réalisation du schéma directeur, la Commission suggère au Gouvernement qu'une (ou des) convention soit conclue entre les partenaires publics et privés concernés.

Cela permettrait aussi d'établir un calendrier de réalisation.

La Commission souhaite que pour l'avenir, l'opérationnalité des schémas directeurs aborde la répartition des rôles et charges entre le secteur privé et les pouvoirs publics.